



*Abstract  
der  
Studie*

E|N|A – MAINZ, 13.10.2020

## *Suburbia als Investitionsstandort für Betreutes Wohnen?*

Bedarfs- und Potenzialgebietsanalyse vor dem  
Hintergrund demographischer Alterungsprozesse  
in suburbanen Räumen

## *Autor*

**Dr. Marcel-Alexander Gärtner**

ENA EXPERTS GmbH & Co. KG Real Estate Valuation  
Marktresearch  
Neutorstraße 3  
55116 Mainz

E-Mail: [gaertner@ena-experts.com](mailto:gaertner@ena-experts.com)  
Telefon +49 6131 94213-31

Im Zuge des **Megatrends der demographischen Alterung** nimmt in Deutschland die Anzahl älterer Menschen kontinuierlich zu. Das Umland der Städte, der so genannte **suburbane Raum, ist besonders von diesen Alterungsprozessen betroffen**, da in der Vergangenheit primär junge Familien in das Umland der Städte zogen und die Wohnform des Einfamilienhauses in einem familienfreundlichen Wohnumfeld präferierten. Infolgedessen entstanden weiträumig altershomogene Siedlungen, deren Bewohner nun sukzessive das Alter 65plus erreichen.

Die heutigen Senioren weisen im Vergleich zu früheren Seniorengenerationen **veränderte Wohnbedürfnisse und -vorstellungen** auf, die sich in Autonomiebestrebungen in Form des Wunsches nach einem selbstbestimmten und selbstständigen Altwerden, der eigenen Gestaltungsmöglichkeit des Wohnraums und des Beibehaltens eines individuellen Lebensstils äußern. Aktuelle Untersuchungen zur **Umzugsbereitschaft von älteren Menschen** in Deutschland haben zum Ergebnis, dass Senioren einen Verbleib an ihrem bisherigen Wohnstandort, in dem gewohnten Wohnumfeld und im besten Fall, in dem eigenen Zuhause, präferieren. Bei einer einsetzenden Unterstützungs- oder Pflegebedürftigkeit der Senioren ist ein Umzug jedoch aufgrund von vielen Einflussfaktoren oftmals unausweichlich. Im Hinblick auf die genannten Veränderungen der Wohnpräferenzen der Senioren ist von einer **Bevorzugung alternativer Formen** des Seniorenwohnens, wie dem Betreuten Wohnen, gegenüber dem klassischen Pflegeheim auszugehen, da diese neuen senioren-gerechten Wohnformen dem Wunsch, in der eigenen Wohnung zu leben und versorgt zu werden, am ehesten entsprechen.

Im Bereich des Betreuten Wohnens ist derzeit von einem Versorgungsgrad (Verhältnis von Wohneinheiten des Betreuten Wohnens zur Bevölkerung 65plus) in Deutschland in Höhe von 1,8 % auszugehen (Spanne zwischen 0,0 % bis 8,0 %). Laut des Frühjahrsgutachtens 2020 des Rates der Immobilienweisen liegt der Bedarf an Betreuten Wohnungen im deutschlandweiten Mittel aktuell bei 4,5 % der über 65-jährigen Bevölkerung. Es zeigt sich **beinahe flächendeckend eine Versorgungslücke**, die sich in einer Unterversorgung von 95,0 % der deutschen Gemeinden ausdrückt. Insbesondere in **kleineren Kommunen besteht eine schlechte Versorgungslage** mit Angeboten des Betreuten Wohnens.

Vor dem Hintergrund dieser soziodemographischen Entwicklung in Verbindung mit einem limitierten und vorwiegend **auf Städte konzentrierten Angebot**, ist von einer deutlichen **Zunahme des Bedarfs an Betreuten Wohnungen in suburbanen Räumen** und damit von einem stark wachsenden Markt im Umland der Städte in diesem Segment des Seniorenwohnens auszugehen.

Die **Studie „Suburbia als Investitionsstandort für Betreutes Wohnen? Bedarfs- und Potenzialgebietsanalyse vor dem Hintergrund demographischer Alterungsprozesse in suburbanen Räumen“** analysiert zunächst die verschiedenen Einflussfaktoren des Betreuten Wohnens in suburbanen Räumen in Form der Auswirkungen des demographischen und gesellschaftlichen Wandels auf die Nachfrage nach Seniorenimmobilien, deren Angebotsstruktur und -formen sowie die bisherigen Entwicklungen und zukünftigen Rahmenbedingungen des Seniorenimmobilien-Investmentmarktes. Auf diesen konzeptionellen Grundlagen aufbauend, ermittelt eine **Modellrechnung** den heutigen Bedarf an Betreuten Wohneinheiten auf der Makroebene der suburbanen Räume in Deutschland. Es schließt sich eine Identifizierung möglicher Potenzialgebiete (Mikroebene) sowie eine dortige standortbezogene Bedarfsermittlung im Status-Quo und im Hinblick auf das Jahr 2030 an.



Megatrend  
der demographischen  
Alterung



Zunahme des Bedarfs  
an Betreuten Wohnungen  
in suburbanen Räumen

Die Auswertung **der derzeitigen Bevölkerungszahlen der über 65-Jährigen** in Deutschland, differenziert nach unterschiedlichen Raumkategorien gemäß des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), hat zum Ergebnis, dass diese Bevölkerungsgruppe mit 6.936.404 Personen bzw. einem Anteil von 38,8 % an allen 17.883.532 Personen im Alter von mindestens 65 Jahren bundesweit, **in den Städtischen Kreisen, zu denen auch die suburbanen Siedlungsgebiete gehören, am stärksten vertreten ist**, gefolgt von der Raumkategorie der Großstädte.

Abgeleitet von diesem Bevölkerungspotenzial errechnet die Studie einen derzeitigen **Bedarf von 312.138 Wohneinheiten des Betreuten Wohnens in Städtischen Kreisen**. Der **Gesamtbedarf in ganz Deutschland beträgt 804.759 Betreute Wohneinheiten**. Nach Subtraktion der bereits bestehenden 300.000 Betreuten Wohnungen ergibt sich ein **derzeitiges Defizit von rund 500.000 Betreuten Wohneinheiten in Deutschland**.

Eine Fokussierung auf die Top 35-Gebiete mit den höchsten Einwohnerzahlen der Bevölkerungsgruppe 65plus in Deutschland zeigt, dass insgesamt 20 suburbane Landkreise die höchsten Seniorenzahlen aufweisen, während lediglich 14 Großstädte unter den seniorenreichsten Standorten rangieren.

In diesen **20 Potenzialgebieten des suburbanen Raumes** kann aus den Bevölkerungsdaten ein Bedarf von insgesamt 99.219 Betreuten Wohneinheiten quantifiziert werden (Defizit von 49.869 Wohneinheiten). Für das Prognosejahr 2030 wird an diesen Standorten ein Bedarf von 120.553 Wohneinheiten des Betreuten Wohnens vorausgesagt (Defizit von 71.204 Wohneinheiten).

Konzentrierten sich bisherige Investmentstrategien primär auf Großstädte, da hier vermutlich aufgrund einer hohen Bevölkerungsdichte auch das größte Bevölkerungsvolumen der Senioren 65plus gesehen wurde, zeigt die räumlich differenzierte Auswertung der Bevölkerungszahlen die größten Nachfragepotenziale im Bereich des Betreuten Wohnens im suburbanen Raum.

Die Herausforderung der nächsten Jahrzehnte besteht für die Akteure der Immobilien- und Wohnungswirtschaft sowie der Stadtentwicklung und -planung darin, eine **bedarfsrechte und somit dezentrale Wohnraumversorgung der wachsenden Altersgruppe 65plus** sicherzustellen.



Bedarf von  
312.138 Wohneinheiten  
des Betreuten Wohnens  
in Städtischen Kreisen